

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2592/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/11/2

《一手住宅物業銷售條例草案》委員會 第十五次會議紀要

日 期： 2012年6月5日(星期二)
時 間： 下午2時30分
地 點： 立法會綜合大樓會議室2B

出席委員： 陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
李卓人議員
涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
李國麟議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
陳茂波議員, MH, JP
黃國健議員, BBS
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員： 劉健儀議員, GBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李慧琼議員, JP

出席公職人員：**議程第I項**

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(特別職務)
馮建業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(特別職務)
朱潘潔雯女士

運輸及房屋局高級政務主任(特別職務)1
高怡慧女士

律政司

高級助理法律草擬專員
彭士印先生

高級政府律師
林慧珠女士

政府律師
吳穎敏女士

地政總署

總田土轉易主任／港口機場鐵路發展
(法律諮詢及田土轉易處)
朱偉聰先生

高級律師／特別職務(2)
(法律諮詢及田土轉易處)
馬錦華先生

列席秘書：**總議會秘書(1)1**
余麗琮小姐

列席職員：**助理法律顧問5**
鄭潔儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

I. 與政府當局舉行會議

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

2. 法案委員會要求政府當局——

- (a) 說明若香港房屋委員會違反條例草案第1分部的規定，哪位高級人員會負上法律責任。此外，提供文件，列出遇有違反條例草案條文的情況，各指明團體(包括市區重建局、香港房屋協會及香港鐵路有限公司)的此等高級人員；
- (b) 檢討與第22(7)條有關的擬議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")中"qualifies"一語的中文對應用語；及
- (c) 檢討與第26(4)條有關的擬議修正案，規定賣方須在涵蓋指明住宅物業的新價單中反映該物業售價的任何變動。

3. 委員商定在2012年6月7日(星期四)上午8時30分及10時45分加開兩次會議，繼續就條例草案進行討論。

II. 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午4時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月18日

**《一手住宅物業銷售條例草案》委員會
第十五次會議過程**

日期：2012年6月5日(星期二)

時間：下午2時30分

地點：立法會綜合大樓會議室2B

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|--------------------|--------------------------------|--|---------|
| 議程第I項 —— 與政府當局舉行會議 | | | |
| 000632 - 000954 | 主席 政府當局 | 委員商定在2012年6月7日上午8時30分和10時45分加開兩次會議。 | |
| 000955 - 001137 | 主席 政府當局 | 審議政府當局提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")(立法會CB(1)2070/11-12(01)號文件)。 第1條－簡稱及生效日期 | |
| 001138 - 002341 | 政府當局 余若薇議員 主席 助理法律顧問5 | 第2條－釋義 余若薇議員詢問，"家人"的釋義中提述的"子女"是否包括非婚生及領養子女。 政府當局解釋，"子女"一語應按其正常涵義理解，故不包括非婚生及領養子女。 | |
| 002342 - 002427 | 政府當局 | 第4條－已落成、未落成發展項目及期數等 | |
| 002428 - 002556 | 政府當局 | 第6條－釋義：住宅物業 | |
| 002557 - 002638 | 政府當局 | 第7條－釋義：賣方 | |
| 002639 - 002733 | 政府當局 | 第8條－釋義：實用面積及相關詞句 | |
| 002734 - 002745 | 政府當局 | 第9條－釋義條文不適用於附表4至7 | |
| 002746 - 003438 | 政府當局 | 第10條－本條例的適用範圍 | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|--|--|--|
| | | <p>政府當局解釋，與第10條及第55條有關的擬議修正案，旨在就銷售香港房屋委員會(下稱"房委會")建造的發展項目獲豁免的適用範圍設定規限。雖然房委會獲豁免遵守條例草案第2部的規定(即關乎售樓說明書、價單、未落成發展項目或期數的示範單位、參觀已落成發展項目或期數中的物業、銷售安排、臨時合約及合約，以及傳布成交資料等方面的規定)，房委會仍須遵守條例草案所載有關廣告的規定，違反條例草案內的其他規定(包括失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料)則須負上刑事責任。</p> <p>政府當局解釋，房委會過往在銷售居者有其屋計劃(下稱"居屋")單位時，一向遵從適用於未落成一手住宅物業銷售的各項行政規管措施。根據擬議修正案，雖然房委會不受條例草案第2部規管，但房委會日後會繼續按照條例草案第2部所反映的原則，以高度透明的手法出售居屋單位。</p> | |
| 003439 - 004729 | <p>石禮謙議員 政府當局 主席 劉秀成議員</p> | <p>石禮謙議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a) 條例草案應一律適用於所有一手住宅物業(包括房委會物業)的銷售；及</p> <p>(b) 若房委會違反條例草案第1分部的規定，哪位高級人員會負上法律責任。</p> <p>劉秀成議員詢問，如遇指明團體違反條例草案條文的情況，哪些高級人員會負上法律責任。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 根據條例草案第72條，高級人員(就某指明團體而言)即該指明團體的董事、秘書或經理，包括在該指明團體擔任董事、秘書或經理職位(不論職稱為何)的人。不同指明</p> | <p>政府當局須說明若房委會違反條例草案第1分部的規定，哪位高級人員會負上法律責任。</p> |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|----------------------|--|--|
| | | <p>團體的組織架構各異，其"高級人員"的職銜亦與條例草案所述的職銜不盡相同，因此箇中關鍵在於職位性質而非職銜；及</p> <p>(b) 若證明是在"高級人員"協助、教唆、慫使、促致或誘使下觸犯有關罪行，或是在"高級人員"同意或縱容或歸因於任何罔顧實情的行為下觸犯有關罪行，則該"高級人員"才須負上法律責任。</p> | |
| 004730 - 005401 | 余若薇議員 政府當局 主席 | 余若薇議員關注到，房委會仍獲豁免遵守條例草案第2部大部分的規定。 | |
| 005402 - 010047 | 石禮謙議員 主席 劉秀成議員 | <p>石禮謙議員要求將他的意見記錄在案，即條例草案應公平地適用於所有一手住宅物業，以及給予房委會豁免會剝奪居屋單位買家獲得所需保障的權利。</p> <p>劉秀成議員認為，條例草案第2部的若干規定應適用於房委會。</p> | |
| 010048 - 010313 | 余若薇議員 政府當局 主席 | 余若薇議員要求當局提供文件，列出遇有違反條例草案條文的情況，各指明團體(包括市區重建局、香港房屋協會及香港鐵路有限公司)的此等高級人員。 | 政府當局須提供文件，列出遇有違反條例草案條文的情況，各指明團體(包括市區重建局、香港房屋協會及香港鐵路有限公司)的此等高級人員。 |
| 010313 - 010743 | 政府當局 主席 | 第11條－第10(1)條的增補條文：不予理會的合約及轉讓 | |
| 010744 - 010830 | 政府當局 | 第12條－第2部的釋義 | |
| 010831 - 010906 | 政府當局 | 第16條－禁止由其他人擬備售樓說明書 | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|---------------------|--|--|
| 010907 - 011611 | 政府當局 主席 余若薇議員 | 第18條－售樓說明書內容：須列出的資料 | |
| 011612 - 011703 | 政府當局 | 第19條－售樓說明書內容：進一步資料 | |
| 011704 - 011708 | 政府當局 | 第20條－售樓說明書內容：關於資料的其他規定 | |
| 011709 - 011741 | 政府當局 | 第21條－售樓說明書不得列出其他資料 | |
| 011742 - 011839 | 政府當局 余若薇議員 | 第22條－售樓說明書須以中英雙語印製 余若薇議員要求檢討與第22(7)條有關的擬議修正案中"qualifies"一語的中文對應用語。 | 政府當局須檢討與第22(7)條有關的擬議修正案中"qualifies"一語的中文對應用語。 |
| 011840 - 012023 | 政府當局 | 第23條－售樓說明書須供公眾領取 | |
| 012024 - 012038 | 政府當局 | 第24條－第16A至23條如何適用於分期發展項目 | |
| 012039 - 013457 | 政府當局 余若薇議員 主席 | 第26條－賣方須擬備價單 討論是否需要在涵蓋指明住宅物業的新價單中反映該物業售價的任何變動。 政府當局解釋，若不在條例草案指明賣方須在列明原來售價的價單反映指明住宅物業售價的任何變動，賣方可透過不同方法披露售價變動的資料，而準買方要留意或追蹤有關變動亦不容易。 | 政府當局須檢討與第26(4)條有關的擬議修正案，規定賣方須在涵蓋指明住宅物業的新價單中反映該物業售價的任何變動。 |
| 013458 - 013609 | 余若薇議員 政府當局 主席 | 討論是否需要將第23(9)條所訂有關賣方須檢視／更新售樓說明書的期限，由6個月縮短至3個月。 | |
| 013610 - 013739 | 政府當局 | 第28條－價單的內容 | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|------------------------------|--|---------|
| 013740 - 021832 | 政府當局 主席 石禮謙議員 余若薇議員 | 第29條 – 價單須供公眾領取 討論第29(7)條所界定的"有關價單"。 政府當局解釋，規定賣方須在發展項目或期數的每份價單提供住宅物業數目下限的售價，而不是進一步規定賣方須把價單上所有住宅物業提供出售，目的是在加強保障消費者與讓發展商在不斷轉變的市場環境中繼續作出商業決定兩者之間取得平衡。 | |
| 021833 - 022053 | 主席 劉秀成議員 | 下次會議日期。 | |

立法會秘書處
議會事務部1
2012年9月18日